

GEMEINDE NORDERWÖHRDEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 1

Teil B: Text zum Entwurf **26.04.2023**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Betriebsgelände (§ 12 Abs. 3a BauGB)

In dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind

1. Gewerbebetriebe zu
 - a) der Herstellung von Batteriezellen,
 - b) der Herstellung und der Verarbeitung von Vorleistungserzeugnissen für die Herstellung von Batteriezellen,
 - c) der Verarbeitung von Batteriezellen zu Erzeugnissen auf höheren Verarbeitungsstufen,
 - d) der Aufbereitung von Rückständen aus und Ausschüssen bei der Herstellung und der Verarbeitung von Batteriezellen und Vorleistungserzeugnissen für die Herstellung von Batteriezellen für eine weitere Verwendung zu ihrem ursprünglichen beziehungsweise ihrem ursprünglich vorgesehenen oder einem sonstigen Zweck,
 - e) der Zerlegung von zusammengesetzten Einheiten aus Mehrzahlen von Batteriezellen und einzelnen Batteriezellen,
 - f) der Aufbereitung von aus der Zerlegung von zusammengesetzten Einheiten aus Mehrzahlen von Batteriezellen und einzelnen Batteriezellen gewonnenen Zerlegungserzeugnissen für eine weitere Verwendung zu ihrem ursprünglichen oder einem sonstigen Zweck,
 - g) der Rückgewinnung von in Batteriezellen verarbeiteten Roh- und sonstigen Einsatzstoffen,
 - h) der Lagerung und der Beförderung von Waren, die einem anderen Gewerbebetrieb in dem räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie
 - i) der Erzeugung von Energie aus Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) und der Speicherung von Energiezulässig,
2. Gebäude und Räume für die Ausübung freiberuflicher und ähnlicher Tätigkeiten zulässig sowie
3. Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke, die einem Gewerbebetrieb in dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

1.2 Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

In dem räumlichen Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Überschreitung der Grundflächen durch Stellplätze und Nebenanlagen

Im Plangebiet darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise für technische Anlagen auf den Dächern, die auch zusammengefasst und eingehaust angeordnet werden dürfen, um bis zu 5 m auf einem Flächenanteil von max. 20 % je Gebäude überschritten werden.

Darüber hinaus darf die im Plan festgesetzte Gebäudehöhe ausnahmsweise für bestimmte technische Anlagen (Schornsteine, Lüftungsanlagen etc.) um bis zu 15 m und zwar bis zu einer Grundfläche von insgesamt 30 m² überschritten werden.

2.3 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die im Plan jeweils festgesetzte Höhenlage in müNHN (entspricht zukünftig zu erwartender jeweiliger OKFF).

3 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude mit über 50 m Gebäudelänge und seitlichem Grenzabstand zulässig.

4 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden / verlegten Gasleitung ein Leitungsrecht (L1) zu Gunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden / verlegten Elektrizitätsversorgungsleitung (20 kV) ein Leitungsrecht (L2) zu Gunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

Im Plangebiet wird zur Pflege und Wartung der anzulegenden Entwässerungsgräben ein Leitungsrecht (L3) zu Gunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

Im Plangebiet wird zur Führung der bestehenden / verlegten Trinkwasserleitung ein Leitungsrecht (L4) zu Gunsten des Versorgungsträgers eingetragen.

Die Leitungsrechte dürfen je nach Erfordernis um 5 m nach links bzw. rechts der Leitungssache verschoben werden.

5 Anlagen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Abs. 6 BauGB)

Im Plangebiet ist sämtliches Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zurückzuhalten und nur gedrosselt an die Entwässerungsgräben bzw. -leitungen abzugeben.

Die festgesetzten Entwässerungsgräben (EWG) am Südrand des Plangebietes sind in dem eigentlichen Grabenbereich mit Böschungsneigungen von 1 : 3 oder flacher auszubilden und gestalterisch in die angrenzenden Grünflächen einzubinden. Angleichungsstreifen an Wartungs- / Umfahrungswege können steiler (bis 1:2) ausgebildet werden. Ein ggf. erforderlicher Wartungsweg ist aus versickerungsfähigem Material (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decke) herzustellen.

Die festgesetzten Regenrückhaltebecken (RRB) können mit Photovoltaikanlagen belegt werden.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a / 25b BauGB)

6.1 Ebenerdige Stellplatzflächen

Je angefangene 5 Parkplätze ist ein mittel- oder großkroniger Laubbaum aus der Gehölzliste als Hochstamm, 3 x verschult, Mindeststammumfang 16/18 fachgerecht zu pflanzen und zu erhalten.

Die Baumstandorte sind mind. in der Größe eines Stellplatzes von 5,5 x 2,75 m anzulegen. Jeder Baumstandort ist mit einem durchwurzelbaren Bodenvolumen von mindestens 15 m³ (Fläche x Bodentiefe von 1 m) vorzusehen. Die einzelnen Baumstandorte sind durch den zwischen den Parkflächen liegenden durchgängigen Grünstreifen in einer Breite von 2 m zu verbinden.

Diese Grünflächen sind mit gebietsheimischem Saatgut (Regiosaatgut) anzusäen und gegen ein Überfahren bzw. Beschädigungen durch Fahrzeuge zu sichern.

Die Stellflächen der Parkplätze sind als wassergebundene Decke anzulegen.

7 Grünflächen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB)

7.1 Private Grünflächen - Zweckbestimmung „Schutzgrün“

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind durch die Aussaat einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Saatgut (Regiosaatgut) und entsprechende Pflege als Extensivgrünland zu entwickeln.

Entlang der Bundesstraße B 203 (Schutzgrün - 1) sind Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste vorzusehen. Die Regelungen der Anbauverbotszone zur B 203 sowie die Anforderungen durch Unterhaltungswege bzw. unterirdisch verlaufende Leitungen sind zu beachten.

Entlang der Bundesfernstraße BAB 23 / B 5 (Schutzgrün - 2) sind Gehölzgruppen aus Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste vorzusehen. Die Regelungen der Anbauverbotszone zur BAB 23 / B 5 sind zu beachten.

Der Bereich der Grünfläche südlich des geplanten Umspannwerks (Schutzgrün - 3) ist flächig mit Bäumen und Sträuchern der Gehölzliste in einem Pflanzverbund von 1 x 1 m zu bepflanzen. Der

Baumanteil muss dabei mind. 5 % betragen. Die Regelungen der Anbauverbotszone zur BAB 23 / B 203 sind zu beachten.

Bei der Erstbepflanzung können schnellwüchsige Pappelarten verwendet werden. Diese Pflanzen sind zu entfernen, wenn die Pflanzen der Gehölzliste (s. Hinweise) eine Größe erreicht haben, die die optisch wirksame Eingrünung der Gebäude gewährleistet.

7.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Plangebiet sind Dachflächen in einer Größenordnung von mindestens 141.500 m² dauerhaft und fachgerecht zu begrünen. Die festgesetzte Flächengröße entspricht einem Anteil von mindestens 50 % der im Endzustand des Vorhabens möglichen Dachfläche; sie muss dem jeweiligen Baufortschritt entsprechend nachgewiesen werden.

Es ist dabei eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 10 cm vorzusehen und es sind heimische, zertifizierte Saatgutmischungen (bestehend aus jeweils 50 % krautigen Pflanzen und Gräsern) zu verwenden.

Die Installation von Photovoltaikanlagen im Bereich der begrünten Dächer ist zulässig.

8 Externe Kompensationsmaßnahmen / Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 Maßnahmen zugeordnet, die im Umweltbericht detailliert dargestellt werden.

9 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Plangebiet sind die Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude zu mindestens 50 % mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten.

III. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, i. V. m. § 86 Landesbauordnung)

10 Fassaden

Zulässig ist eine Fassadengestaltung in hellen Farben.

An den Außengrenzen des Vorhabengebietes ist auf einem Flächenanteil von mind. 10 % der Fassaden eine optisch wirksame Gliederung durch Material- bzw. Farbwechsel (z.B. Fassadenbegrünung, Holzverkleidungen) vorzusehen.

11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte Ihrer Leistung, d.h. nur am Gebäude zulässig; freistehende Werbeanlagen sind unzulässig. Werbeanlagen dürfen die jeweilige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Innerhalb der Anbaubeschränkungszone (s. Nachrichtliche Übernahme; Ziff. 12) dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem Licht sowie mit Laser-Effekten, Sky-Beamer (z.B. Prismenwendeanlagen, Lauflichtbänder, Rollbänder, Filmwände, statische Lichtstrahler Licht- und Laserkanonen und vergleichbare Einrichtungen, Werbung mit Botschaften, akustische Werbung, luft- oder gasgefüllte Werbepuppen oder -ballons).

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12 Freihaltezone entlang der Bundesfernstraßen

Gemäß § 9 Abs. 1 Fernstraßengesetz (FStrG) dürfen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn 23 sowie außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 203 bzw. der Bundesstraße 5, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

Im Abstand von bis zu 100 m bei Autobahnen und von bis zu 40 m bei Bundesstraßen, gemessen vom Rand der befestigten Fahrbahn (Anbaubeschränkungszone), bedürfen bauliche Anlagen jeglicher Art einer Ausnahmegenehmigung bzw. der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

Die Anbauverbotszone und die Anbaubeschränkungszone sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

V. HINWEISE

13 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1 ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) mit Stand vom 18.04.2023.

14 Gehölzpflanzungen

Gehölzliste

Für die Anpflanzungen im Plangebiet sind vorzugsweise folgende Gehölze zu verwenden:

Hasel, Esche, Schlehdorn, Schwarzer Holunder, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen, Schneeball, Bergahorn, Weißdorn, Weiden, Gewöhnliche Traubenkirsche, Vogelkirsche, Salweide, Rotbuche, Eberesche, Faulbaum, Stieleiche, Zitterpappel, Schwarzerle, Wildapfel, Kreuzdorn, Geißblatt.

Anpflanzungen entlang der BAB 23

Bei Neu- und Ersatzbepflanzungen entlang der BAB 23 sind folgende Abstands- und Größenvorgaben hinsichtlich der Bäume zu beachten:

- Mindestabstand von Baumpflanzungen zum äußeren Fahrbahnrand 12,0 m
- Nur Pflanzung von Bäumen II. Ordnung = Bäume, die eine Höhe von 12,0 m bis 15,0 m erreichen

- Bäume I. Ordnung = Bäume > 15,0 bis 20,0 m und größer nur mit entsprechendem Abstand vom Fahrbahnrand; Grundsatz: die durchschnittliche natürliche Wuchshöhe einer Baumart = Fallhöhe = Abstand zum Fahrbahnrand

15 Pflege von Grünflächen

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sollen nach der vorgeschriebenen Ansaat zur Entwicklung eines Extensivgrünland folgendermaßen gepflegt werden:

- kein Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln,
- max. 2 x Mahd im Jahr, Mahd nicht vor dem 15. Juli und in Intervallen,
- Abräumen des Mahdguts mindestens in den ersten drei Jahren zur Aushagerung.

16 Minimierung von Lichtemissionen

Die Beleuchtung außerhalb der Gebäude des Plangebiets ist auf das für die Betriebsabläufe und die Betriebssicherheit erforderliche Maß zu beschränken.

Die Einhaltung der geltenden Immissionsrichtwerte sind im Rahmen des Anlagengenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind die in der Begründung unter „Hinweise“ formulierten Empfehlungen bei dem Anlagengenehmigungsverfahren zu beachten.

17 Kulturdenkmale (§ 15 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
